



Votre SCPI diversifiée et française

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3<sup>ème</sup> trimestre 2024

N°38 - Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024





Nous ressentons une reprise frémillante du marché immobilier. Des transactions se concrétisent plus régulièrement, les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne baissent et vont continuer à baisser. L'inflation est dorénavant contenue.

Cependant, nous sommes lucides : la situation économique reste morose, la fabrique de la ville est quasiment à l'arrêt, les projets neufs se font rares et cela va causer des déséquilibres sur le marché. Toutefois, quand le neuf se fait rare, le patrimoine plus ancien peut tendre à se valoriser.

La trajectoire du marché est intéressante et nous sommes chez Norma Capital en très bonne position pour saisir les opportunités au meilleur prix. Les acheteurs se sont raréfiés malgré tout et cela nous offre plus d'espace pour acquérir le patrimoine qui composera sur le long terme les bases solides de vos revenus.

Conjuguer temporalité du marché et flexibilité sur les projets d'investissement est une formule que nous développons depuis toujours. La granularité des patrimoines s'est érigée en rempart contre la crise importante des valeurs. Aujourd'hui, grâce à la discipline de nos stratégies, nous bénéficions de votre confiance. Une confiance cruciale pour que l'on aille encore plus loin et que l'on puisse poursuivre le développement de votre épargne. En témoigne les résultats de ce trimestre.

Constatez-le par vous-mêmes.

Nous avons franchi le milliard d'encours sous gestion pour nos trois SCPI. Un cap atteint grâce à la confiance de nos 29 704 associés et à l'agilité de nos équipes d'investissements qui sont en veille constante afin de dénicher les meilleures opportunités pour votre épargne. Des opportunités à côté de chez vous, en cœur de ville ou dans des périphéries en pleine mutation. Des opportunités plus loin aussi.

Pour NCap Continent, notre jeune SCPI internationale qui vient de fêter ses 2 ans, nous venons de traverser la Manche avec une acquisition en Angleterre. Et nous voyons plus loin : l'Allemagne, l'Ecosse et la Pologne à terme.

Plus proche, pour Vendôme Régions, nos récentes acquisitions épousent la dynamique démographique et économique française avec les territoires du Grand Ouest français et de la moitié Sud qui sont aussi les bassins principaux de créations d'emplois et donc les lieux des opportunités tertiaires. Vendôme Régions acquiert ce trimestre à Marseille et signe une promesse d'achat à Nice et à Rennes.

Ainsi à Marseille, sur le quai de la Joliette, dans un quartier central des affaires, Vendôme Régions a acquis un ensemble immobilier neuf avec une forte identité architecturale art déco qui se situe en face du 3ème port de la Méditerranée\* et 1<sup>er</sup> port de croisière français\*.

À Nice, c'est en plein cœur de ville, à deux pas de la gare, que nous investissons dans un superbe édifice haussmannien en pierre de taille. A Rennes aussi, en hypercentre, 1350m2 occupé par Uniqlo dans un bel hôtel classé des années 30.

Les villes sont aussi des lieux où s'expriment des besoins et où la santé et l'éducation peuvent faire la différence dans le quotidien. C'est pourquoi notre SCPI NCap Education Santé vient donner du sens aux investissements. Et je l'espère, changer les villes et la vie de leurs habitants. Avec trois acquisitions ce trimestre dont une à Aubervilliers pour un laboratoire d'analyses médicales, nous nous engageons pour l'avenir des territoires.

Je suis fier que l'épargne de chaque associé puisse vivre dans des lieux qui font et refont la ville et animent le quotidien de millions de personnes aux quatre coins du pays et maintenant du continent.

Derrière chacune de ces opportunités, c'est une histoire immobilière qui se construit. Et à travers l'épargne ainsi constituée, la perspective d'un avenir que nous vous aidons à préparer.

Car chez Norma Capital, **nous ne prédisons pas l'avenir, nous le préparons.**

Faiz Hebladj

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

## Fiche d'identité



**Classification :**  
SCPI à capital variable.

**Durée de vie de la SCPI :**  
99 années.

**Date de création :**  
22 mai 2015.

**Capital maximum statutaire :**  
1 700 000 000 €.

**N° Visa AMF :**  
18-04.

**Dépositaire :**  
Société Générale Securities Services.

**Date de délivrance :**  
29 mars 2018.

**Évaluateur immobilier :**  
Cushman & Wakefield.

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans.

**Commissaire aux Comptes :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICES ASSOCIÉS

**SCPI Vendôme Régions**

**vendome.regions @normacapital.fr**

**Téléphone :**  
**+33 (0)1 42 93 00 77**

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet :  
**www.normacapital.fr**

## Récompenses SCPI Vendôme Régions



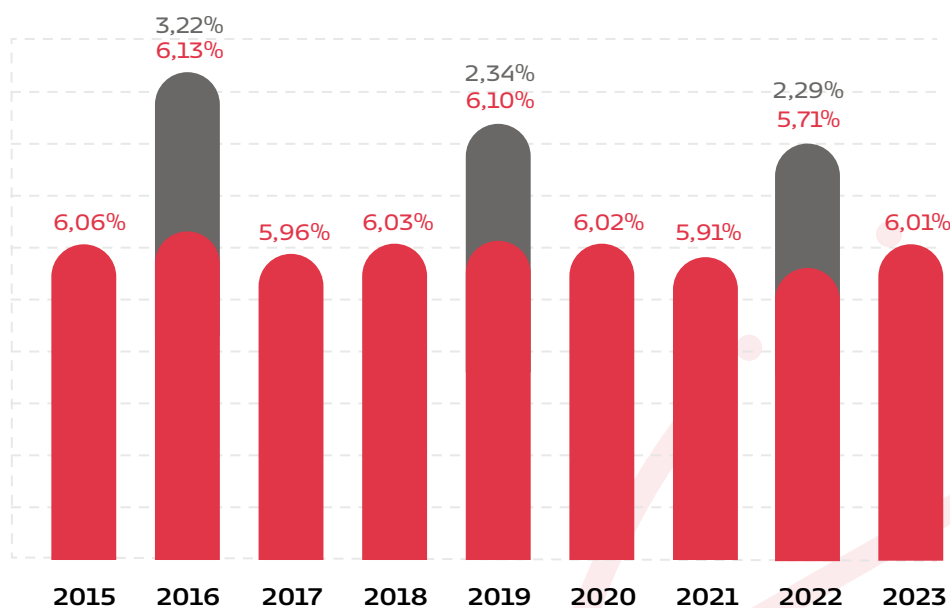
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

\*Marseille est le premier port français et le 3ème port méditerranéen en tonnage de marchandises. <https://www.marseille-port.fr/port-polyvalent>. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

# L'essentiel sur Vendôme Régions

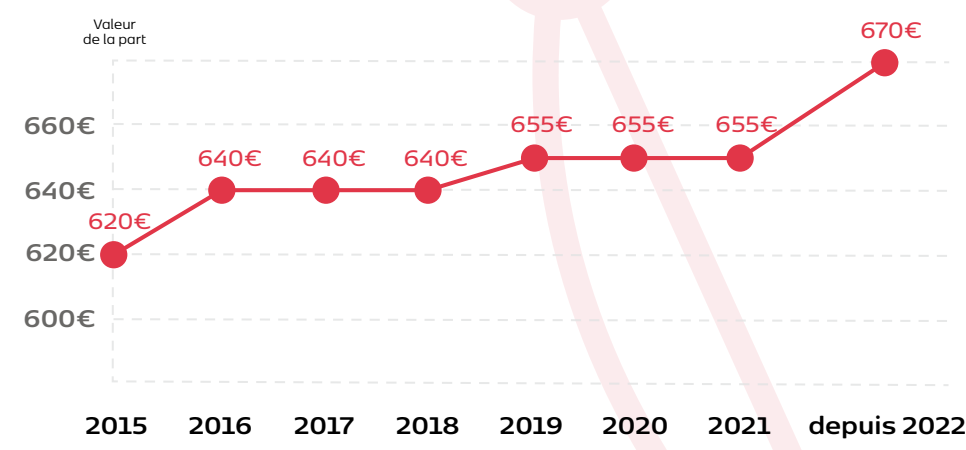


## Zoom sur la performance



● Taux de distribution ● Augmentation du prix de part

## Évolution de la valeur de part



Depuis sa création en 2015, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 8,06%.

670 €<sup>6</sup>  
Prix de la part<sup>7</sup>

1,40 M  
Nombre de parts

25 460  
Nombre d'associés

43/100  
Note ESG 2023<sup>8</sup>

<sup>1</sup>TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur. <sup>2</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. <sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>4</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents. <sup>5</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit. <sup>6</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>7</sup>À compter du 2 mai 2022. <sup>8</sup>Note globale 2023 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénale.

# État du patrimoine



**160**

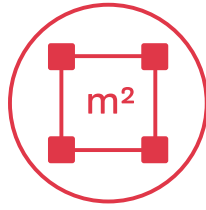
immeubles\*  
(dont VEFA<sup>9</sup> signées)

\*Nombre d'immeubles n'excluant pas la comptabilisation de plusieurs typologies différentes sur un même immeuble



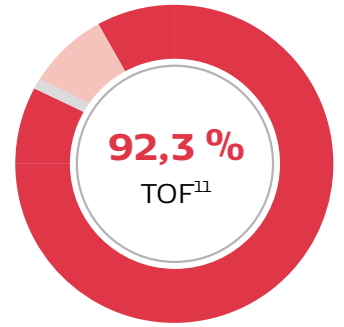
**379**

locataires<sup>10</sup>



**409 310 m<sup>2</sup>**

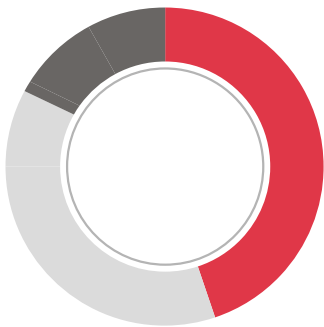
surface totale  
du patrimoine



Locaux vacants :

- En négociations avancées : **2 %**
- En recherche de locataire : **5,7 %**

## Répartition sectorielle<sup>12</sup>



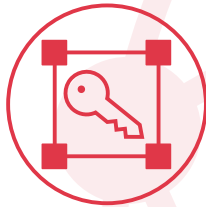
- Bureaux : **51 %**
- Commerce : **34 %**
- Activités : **15 %**

## Activités locatives<sup>13</sup> du trimestre



**7**

nouveaux baux



**6 428 m<sup>2</sup>**

de surfaces louées

2 739 m<sup>2</sup> de Bureaux à Massy  
1 583 m<sup>2</sup> de Bureaux à Toulouse  
1 464 m<sup>2</sup> de Commerces à Colmar  
450 m<sup>2</sup> de Bureaux à Dardilly  
192 m<sup>2</sup> de Bureaux à Rennes



<sup>9</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. <sup>10</sup>Locataires : nombres de baux en cours de location. <sup>11</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>12</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs. <sup>13</sup>Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent.

## Acquisitions du trimestre<sup>14</sup>

Liste exhaustive des acquisitions du trimestre



Commerce



Bureaux



Activités



### Marseille (13)

Date d'acquisition : 30/09/2024

Prix d'acquisition : 32,4 M€

Surface : 5 960 m<sup>2</sup>

Locataires : Solimut, Deloitte

Note ESG à l'acquisition : 44/100



Découvrez l'actif

Livré en 2019, Le Castel est un immeuble moderne Art déco signé Gaston Le Castel offrant une vue imprenable sur la Méditerranée et le port de Marseille. Loué par des entreprises prestigieuses comme Deloitte et Solimut Mutuelle de France, il assure des revenus stables grâce à une durée résiduelle ferme des baux de 6 ans, tout en offrant une accessibilité exceptionnelle avec des transports en commun à proximité et 58 places de stationnement.

Situé au cœur de l'Euroméditerranée, un des plus grands quartiers d'affaires labellisés EcoCité, cet actif, implanté dans une zone en pleine transformation, bénéficie d'une position stratégique près du Grand Port Maritime. Certifié HQE et BREEAM Very Good, Le Castel renforce la stratégie de la SCPI en s'imposant comme un investissement de qualité alliant performance économique et excellence environnementale.

## Promesses du trimestre<sup>14</sup>

Rennes Uniqlo est une opportunité d'investissement stratégique pour la SCPI Vendôme Régions, située au cœur du centre-ville de Rennes, rue du Champs Jacquet. Cet actif rénové abrite Uniqlo, leader mondial du textile avec 28 boutiques en France. Au cœur de la métropole bretonne et à seulement 1h25 de Paris en TGV, Rennes est proche des places touristiques et des rues commerçantes. Un emplacement qui assure visibilité et flux constant de visiteurs. Alliant charme historique et modernité, cet immeuble incarne l'attrait architectural du centre-ville. Avec un emplacement premium, une enseigne renommée et un bâtiment de caractère, cet actif promet un investissement solide et pérenne, idéal pour les investisseurs recherchant une valeur durable.

### Rennes (35)

Date de signature de la promesse :

02/08/2024

Prix d'acquisition : 6,6 M€

Surface : 1 350 m<sup>2</sup>

Locataire : Uniqlo



### Nice (06)

Date de signature de la promesse :

02/08/2024

Prix d'acquisition : 21,8 M€

Surface : 6 728 m<sup>2</sup>

Locataires : Etude Notariale, Laboratoires NH.CO, Picard, Basic Fit



Découvrez l'actif

Nice, avec sa dynamique économique diversifiée dans le tourisme, la santé et les technologies, attire chaque année des millions de visiteurs. Au cœur de cette ville, le 22 Notre Dame se situe dans un hub commercial majeur, bénéficiant d'une accessibilité exceptionnelle grâce aux tramways, à la gare et aux grands axes routiers. Ce quartier, en pleine transformation, offre un cadre de vie agréable pour les entreprises et leurs employés. Rénové en 2018, cet immeuble propose des plateaux flexibles et lumineux, certifiés BREEAM au niveau "Good", garantissant durabilité et confort. Des locataires prestigieux tels que Picard, Basic-Fit, CBRE, et La Région PACA assurent une diversification et une stabilité locative avec des baux de longue durée (moyenne de 6 ans). Cet investissement s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Vendôme Régions, axée sur des actifs de qualité et bien situés, offrant une valeur durable pour les locataires.

Situé à Champigny-sur-Marne, à proximité de la gare RER A, cet actif bénéficie d'une excellente accessibilité et s'intègre dans un programme immobilier comprenant une résidence étudiante de 270 logements en superstructure ainsi qu'un parking souterrain de 120 places. Cet investissement stratégique offre un potentiel de constructibilité de 3 000 m<sup>2</sup> pour de futurs aménagements résidentiels.

Ensemble de commerces et de locaux de santé de 5 469 m<sup>2</sup>, cet actif accueille des enseignes de premier plan telles qu'Intermarché, Matmut et Zeeman, ainsi qu'un pôle médical comprenant un centre dentaire, une pharmacie et un laboratoire, garantissant une mixité d'usages et des revenus pérennes.

### Champigny sur-Marne (94)

Date de signature de la promesse :

09/07/2024

Prix d'acquisition : 10,2 M€

Surface : 5 469 m<sup>2</sup>

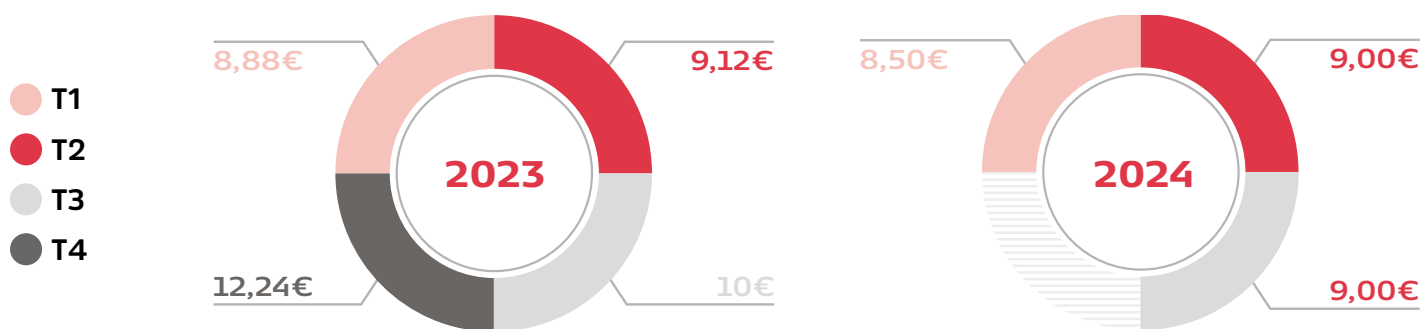
Locataires : Intermarché, Zeeman, laboratoire d'analyse médicale



<sup>14</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>15</sup>



## Évolution du capital

	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024	Au 30/09/2024
Capital nominal	645 040 000 €	665 390 500 €	685 023 500 €	<b>702 824 000 €</b>
Nombre de parts	1 290 080 parts	1 330 781 parts	1 370 047 parts	<b>1 405 648 parts</b>
Nombre d'associés	18 864 associés	19 753 associés	20 651 associés	<b>25 460 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	42 538 300 €	27 269 670 €	34 013 220 €	<b>29 380 170 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	853 092 553€	881 399 695 €	908 361 449 €	<b>933 134 402 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	63 490 parts	54 207 parts	39 266 parts	<b>35 601parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	3 470 parts	13 506 parts	11 500 parts	<b>8 250 parts</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions/Transferts	3 470 parts	13 506 parts	11 500 parts	<b>8 250 parts</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>16</sup>	14,08% dont 11,27% de financement (hors VEFA)	13,59% dont 11,81 de financement (hors VEFA)	11,58% dont 10,98% de financement (hors VEFA)	<b>15,67%</b> dont 12,90% de financement (hors VEFA)

## Valeur de référence

Prix de souscription	670,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	170,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	80,40 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>17</sup> au 31/12/2023	571,71 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>18</sup> au 31/12/2023	685,17 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>18</sup> au 30/06/2024 <sup>19</sup>	679,56 €
Valeur de retrait (par part) <sup>20</sup> au 31/12/2023	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023	521,64 €



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de jouissance<sup>21</sup>

## Vie sociale

Le prochain conseil de surveillance se tiendra le 27 novembre 2024.

## Informations Finance Responsable

Norma Capital a participé à la collecte de données pour le baromètre de l'OID. Les informations recueillies sur les actifs du fonds Vendôme Régions permettent de fournir des indicateurs fiables et pertinents, contribuant ainsi à améliorer leur qualité d'année en année. Le rapport ISR 2023 est disponible sur le site internet.

<sup>15</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>16</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte: l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. <sup>17</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>18</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>19</sup>Données avec Valorisation interne des actifs immobiliers, Valeur de réalisation non audité, non actée par l'Assemblée Générale <sup>20</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. <sup>21</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 170 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 80,40 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 72,36 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 8,04 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion.

Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



**Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.**

**Siège social**

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°811 849 231.

Visa SCPI n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

**Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr).**

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27

# LA FRANCE DE VENDÔME RÉGIONS

## Répartition géographique



### Répartition géographique

Région	Valeur vénale	Surface m <sup>2</sup>
Auvergne-Rhône-Alpes	13 %	12 %
Bourgogne-Franche-Comté	3 %	2 %
Bretagne	3 %	4 %
Centre-Val de Loire	2 %	4 %
Grand Est	3 %	7 %
Hauts-de-France	9 %	9 %
Île-de-France	31 %	20 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	2 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	5 %
Occitanie	13 %	13 %
PACA	12 %	10 %
Pays de la Loire	5 %	11 %